



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

LE SORT DU BAIL RURAL ET DU PRÊT DE TERRES AGRICOLES

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : Revue des procédures collectives n° 5, Septembre 2018, dossier 36

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

LE SORT DU BAIL RURAL ET DU PRÊT DE TERRES AGRICOLES

1. La rencontre entre droit rural et droit des entreprises en difficulté est la confrontation entre deux corps de règles d'ordre public, elle produit des heurts car chacun suit sa propre logique. Cela pourrait cependant surprendre en ce qui concerne le bail rural plus spécifiquement^{Note 2}. Après tout, les deux matières partagent au moins un objectif en commun : la stabilité, la préservation de l'entreprise. On sait cependant que l'on a beau avoir les mêmes objectifs, si l'on ne choisit pas les mêmes moyens, on peut finir par s'opposer.
2. Les mesures de traitement des difficultés des entreprises concernant le bail professionnel semblent avoir été conçues à partir du modèle bail commercial : c'est-à-dire un contrat de location cessible, considéré comme un élément de l'exploitation et valorisé financièrement comme tel. La nature du contrat en facilite la circulation et s'adapte alors aux solutions prévues par le droit des procédures collectives lorsqu'elles conduisent à envisager la cession de l'entreprise ou simplement de ses éléments.
3. En matière agricole, seul le bail cessible hors du cadre familial se rapproche vraiment de ce modèle^{Note 3}. Il faut cependant souligner que ce contrat est peu conclu depuis sa création en 2006. La plupart des baux en matière agricole relèvent des principes classiques du statut des baux ruraux qu'il s'agisse du bail à ferme ou à métayage de 9 ans, ou des baux à long terme. Ils ont en commun certains caractères qui vont poser des difficultés dans le cadre des mesures de traitement des difficultés des entreprises. Pour l'essentiel, on rappellera que le bail rural est, par essence, un contrat dont le loyer est réglementé et dans lequel les pas-de-porte sont proscrits. Cette interdiction, qui semble fondée sur une volonté de ne pas autoriser la spéculation dans ce contrat, justifie par ailleurs qu'il soit incessible, sauf dans des cas bien précis, et que la sous-location soit aussi interdite. Le bail rural est donc un élément essentiel de l'exploitation agricole dépourvu de toute valeur vénale. Il a été conçu pour favoriser la stabilité du preneur et de sa famille, mais il ne favorise pas la circulation de l'exploitation en dehors du cadre familial.
4. La situation ne prêterait pas à conséquence si, comme dans beaucoup de pays européens, le bail rural n'était qu'une convention d'appoint pour des exploitations installées pour l'essentiel sur du foncier en propriété. Dans notre pays, il n'en est rien, les terres sont en majeure partie exploitées en utilisant l'une ou l'autre variété de bail rural. On doit d'ailleurs certainement ce succès du bail à sa facilité de conclusion, sa longévité, et les formes attractives que sont les baux

à long terme. Le prêt d'immeuble a aussi sa place en matière agricole, il est surtout utilisé dans les relations de famille ou de couple. Nous verrons que sa qualification, et donc son régime, ne sont pas forcément acquis.

5. A priori les choses ont été bien faites. Les règles des procédures collectives ont vocation à s'appliquer au bail rural lorsqu'elles ne heurtent pas sa nature. Lorsque c'est le cas, un dispositif spécial est mis en place afin de ménager les intérêts en présence. Pourtant nous verrons que malgré les efforts accomplis la mise en œuvre de ces règles n'a rien d'évident.
6. Trois enseignements majeurs nous semblent pouvoir être dégagés de la confrontation du bail et des procédures collectives, ils sonnent comme une forme de mise en garde, et, aussi, comme un appel à quelques changements.

Il faut se méfier des faux-semblants
L'articulation des réglementations peut être harmonieuse
Un compromis n'est pas toujours une bonne solution

1. Il faut se méfier des faux-semblants

7. Les faux-semblants que nous évoquons d'emblée sont des situations juridiques qui paraissent simples à appréhender dans le cadre du droit des procédures collectives, pourtant, l'application des règles du statut des baux ruraux va jouer un rôle perturbateur. L'exploitation d'immeubles à usage agricole appelle les professionnels à une vigilance sur trois aspects : la qualification de la convention d'exploitation, le champ d'application du statut des baux ruraux et la titularité du bail. En résumant on pourrait affirmer qu'un prêt est parfois un bail, qu'un bail ne relève pas forcément du statut des baux ruraux, et que le débiteur exploitant les biens loués n'est pas forcément le preneur !
8. Un prêt est parfois un bail. - En matière de baux ruraux, la qualification du contrat n'est pas toujours évidente. L'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime énonce une définition d'où ressortent les caractères du bail rural : une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles à usage agricole en vue d'y exercer une activité agricole. Ces activités sont définies par l'article L. 311-1 du même code. Dès lors qu'une convention correspond à la définition, et quelle que soit la qualification qu'ont pu lui donner les parties, on doit considérer qu'il s'agit d'un bail rural en raison du caractère d'ordre public de la réglementation. Les exemples de requalification ne manquent pas et concernent en particulier le prêt de terres ou de bâtiments agricoles qui doit être

qualifié de bail dès que l'on peut identifier une contrepartie, quelle que soit sa nature ou sa régularité versée par l'exploitant. Sur ce point, un arrêt de 2012 nous paraît particulièrement clair^{Note 4}. Du point de vue du droit des procédures collectives, la requalification n'est pas sans incidence puisqu'elle va conduire à l'application des règles propres au bail. En matière de liquidation judiciaire, la question de la qualification du bail appelle une précision. La jurisprudence estime en effet que le bail rural étant un droit personnel du preneur, l'action en reconnaissance d'un tel bail échappe au liquidateur^{Note 5} car elle ne fait pas partie des droits dont est dessaisi le débiteur par application de l'article L. 641-9 du Code de commerce^{Note 6}.

9. Un bail ne relève pas forcément du statut des baux ruraux. - Dans sa grande sagesse, le législateur n'a pas souhaité que tous les contrats d'exploitation d'immeubles agricoles relèvent du statut des baux ruraux. L'article L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime comporte donc une liste des conventions qui, échappant au statut, ne comportent pas les caractères que nous avons soulignés. À certains égards, cette exclusion du statut, pour simplificatrice qu'elle soit, n'est pas forcément une bonne nouvelle pour l'exploitation quand la convention conclue se trouve être une des hypothèses de convention précaire. À d'autres égards, cette exclusion du statut est un avantage lorsque la convention a été conclue par le liquidateur afin de permettre l'exploitation des biens en attendant leur cession. La jurisprudence considère dans ce cas-là que la convention, alors qu'elle relève naturellement du statut des baux ruraux, est une convention précaire relevant de l'article L. 411-2 du Code rural^{Note 7}. La solution se fonde sur la première hypothèse prévue par le texte : conventions conclues en application de dispositions législatives particulières. On aura cependant beau chercher dans les dispositions du Code de commerce, une telle convention n'est pas prévue. Tout se passe comme si la jurisprudence considérait que, la temporalité des procédures considérées étant incompatible avec celle du bail, il ne peut exister. Bien que l'arrêt ne le mentionne pas, la solution pourrait plus facilement se fonder sur le pouvoir de conclure un tel bail. En raison de sa mission, il pourrait être admis que le liquidateur n'a pas la possibilité de conclure ce type de contrat^{Note 8}.

10. Le débiteur exploitant les biens loués n'est pas forcément le preneur à bail . – Le jugement d'ouverture de la procédure emporte arrêt des poursuites individuelles. Cependant, en matière de baux ruraux, cette règle peut avoir une portée limitée. Lorsque l'exploitation agricole a une forme sociétaire, et que la société est visée par la procédure, il se peut qu'elle exploite les biens loués en vertu d'une simple mise à disposition du bail. Cette mise à disposition est réalisée par l'un des associés exploitants qui conserve, dans ce cas, la qualité de preneur. La jurisprudence en

déduit que le bailleur peut très bien rechercher la résiliation du bail pour non-paiement des fermages car le preneur n'est pas le débiteur concerné par la procédure^{Note 9}. La société d'exploitation n'est pas titulaire du bail. Dans un tel cas, le débiteur ne pourra bénéficier des dispositions concernant le bail. Nous allons voir que leur application au bail rural n'est pas si évidente.

2. L'articulation des réglementations peut être harmonieuse

11. L'ouverture d'une procédure a pour effet d'interrompre ou d'interdire les actions ayant pour objet la condamnation du débiteur à payer une somme d'argent ou la résolution du contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent. Les contrats en cours, c'est-à-dire ceux dont la résiliation n'est pas définitivement acquise^{Note 10}, sont maintenus, et il appartient à la personne chargée de gérer l'entreprise de se prononcer sur la poursuite des contrats.
12. Le bail d'immeuble est soumis à ces différents principes, et on sait que des dispositions spéciales sont prévues dans le cas d'une procédure menant à la création d'une période d'observation (C. com., art. L. 622-14). A priori, elles s'appliquent assez facilement au bail rural puisqu'aucune de ces règles ne contredit la nature du bail rural. Au contraire, on peut considérer que ce souci d'éviter une disparition du bail est dans l'esprit du statut. À ce titre, les causes de rupture d'un bail rural, en tout cas d'un bail à ferme de 9 ans, sont réglementées^{Note 11}. La résiliation du bail pour inexécution ne peut résulter que d'une décision de justice et ne peut procéder d'une clause résolutoire. Celle décision doit être rendue en application de l'article L. 411-31 du Code de rural et de la pêche maritime : pour chaque cas de résiliation, des conditions particulières sont prévues^{Note 12}. En particulier, la résiliation pour non-paiement des loyers suppose le constat de deux défauts de paiement ayant persisté 3 mois après mise en demeure. La résiliation fondée sur la façon d'exploiter les biens suppose, quant à elle, le constat d'agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. Ces deux causes de résiliation peuvent être écartées « en cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes ». Il convient de souligner que, dans les cas où la possibilité de résilier pour non-paiement des loyers est réduite, d'autres causes de résiliation peuvent être invoquées. On doit cependant tenir compte de la disposition de l'article L. 622-14 du Code de commerce réduisant la possibilité d'invoquer les conditions de l'exploitation. L'alinéa 4 prévoit en effet que « le défaut d'exploitation pendant la période d'observation dans un ou plusieurs immeubles loués par

l'entreprise n'entraîne pas résiliation du bail ». En revanche, cette interdiction n'empêche pas de se prévaloir des autres hypothèses de résiliation^{Note 13} que sont : l'inexécution des clauses environnementales, la violation des interdictions de sous-louer, de céder le bail. La résiliation pour défaut de paiement des loyers n'est pas exclue lorsqu'elle concerne la période d'occupation postérieure au jugement d'ouverture. Concernant cette cause de résiliation un doute pourrait naître sur la façon d'articuler les textes : faut-il cumuler les contraintes et décider qu'aux exigences du Code de commerce s'ajoutent celles du Code rural et de la pêche maritime, ou considérer que le Code de commerce crée une faculté de résiliation autonome ? Les termes de l'article R. 622-13 semblent faire pencher vers la deuxième idée, mais on sait que dans le domaine de l'assurance, la jurisprudence a admis que l'on doive appliquer le dispositif de résiliation propre au contrat considéré^{Note 14}.

13. À l'issue de la période d'observation, pendant l'exécution du plan, les choses redeviennent simples : les règles du contrat retrouvent leur empire et le bailleur peut invoquer toutes les raisons légitimes de mettre fin au bail^{Note 15}. Seules les règles du statut des baux ruraux peuvent encore venir protéger le preneur à bail.
14. Lorsqu'une procédure de liquidation judiciaire a été ouverte, des règles particulières ont été prévues concernant le bail d'immeuble. Le prononcé de la liquidation judiciaire ne met pas fin au bail. Le liquidateur décide de la poursuite du contrat ou non. Si l'exploitation n'a pas vocation à perdurer, la résiliation du bail doit évidemment être envisagée. On rappellera que cette rupture du bail génère éventuellement une indemnité pour amélioration au profit du preneur. Dans le cas où le contrat continuerait, le bailleur a la faculté d'en demander la résiliation pour des causes antérieures au jugement d'ouverture en intentant son action avant l'expiration du délai de forclusion prévu par l'article L. 641-12, 2°. Il peut encore invoquer la résiliation pour non-paiement des loyers dus pour une occupation postérieure au jugement. Le texte renvoie ici à la procédure qui vient d'être évoquée.
15. L'ensemble de ces règles montrent la volonté de préserver le bail d'immeubles quelle que soit la procédure ouverte. Leur application au bail rural n'est pas toujours évidente, mais elles ne heurtent pas sa nature. Il n'en va pas de même de la cession du bail jugée parfois nécessaire au bon déroulement de la procédure. Nous allons voir que le législateur a, en la matière, réalisé un compromis discutable.

3. Un compromis n'est pas toujours une bonne solution

16. Lorsque la cession de l'exploitation, ou de ses éléments, est une solution envisagée aux difficultés de l'entreprise, on se heurte de plein fouet à la prohibition de l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime : l'incessibilité du bail rural. Conscient de la nécessité de dépasser cet interdit, le législateur a adopté une disposition devenue l'article L. 642-1 du Code de commerce, dont le moins que l'on puisse dire est que son application n'est pas des plus évidentes^{Note 16}. C'est en ce sens que se justifie l'affirmation de notre intitulé : on peut se demander si le législateur, en souhaitant ménager les intérêts en présence, n'a pas supprimé l'utilité de la dérogation.
17. Avant d'envisager son fonctionnement, il convient de s'intéresser à son domaine. Il est déterminé par une double restriction. D'abord, la cession du bail ne peut être envisagée que dans la mesure où l'on se trouve dans l'hypothèse de cession globale de l'entreprise, c'est-à-dire alors que l'activité s'est poursuivie. Lorsque la cession des éléments a lieu à titre isolé, on se heurte donc à nouveau au principe de l'incessibilité du bail rural, à l'exclusion évidemment du cas du bail cessible hors du cadre familial. Une décision récente illustre cependant le fait que le bailleur doit agir rapidement pour faire valoir cette violation du principe^{Note 17}. Concernant le domaine de la cession autorisée, il faut souligner ensuite qu'elle n'a lieu que lorsqu'une exploitation est « essentiellement constituée du droit à un bail rural ». Certains auteurs ont qualifié, à juste raison, la formule d'« énigmatique »^{Note 18}. La jurisprudence rendue en application de ce texte a tout de même éclairci certains points. Il est évident que le caractère essentiel du droit au bail ne peut résulter d'un calcul de valeur. Il a aussi été précisé que le texte a vocation à s'appliquer lorsque l'exploitation est composée, ce qui est assez courant, de différents baux^{Note 19}. Selon la jurisprudence, le texte commande que l'on prenne en compte le caractère essentiel du bail quant à l'équilibre économique de l'exploitation^{Note 20}. Cela revient à remplacer un critère inopérant par un critère opérant. En raisonnant par analogie avec certaines dispositions du Code rural et de la pêche maritime^{Note 21}, on pourrait poser que l'exploitation essentiellement composée d'un droit au bail est celle dont l'équilibre économique serait compromis si elle était privée du bail, ou des baux, contribuant à son assise foncière.
18. Lorsque la disposition joue, il est prévu que les règles du statut soient écartées à l'exclusion du droit à indemnité du preneur. La Cour de cassation a cependant estimé que l'attribution du bail au preneur proposée par le bailleur n'emportait pas l'obligation de mettre à la charge de celui-ci l'indemnité pour améliorations^{Note 22}. Il en irait certainement autrement en cas de reprise par le

preneur car elle met fin au bail et fait naître le droit à être indemnisé. Outre l'exclusion des règles du fermage, le texte prévoit aussi une exclusion des règles du contrôle des structures afin de faciliter la reprise^{Note 23}. Il faut néanmoins rappeler que celles-ci reprennent une partie de leur empire en cas de pluralité de demandes. Par ailleurs, cette éviction n'empêche pas de tenir compte de la nullité du bail fondée sur la violation du contrôle des structures^{Note 24}.

19. Des développements qui précèdent, on aura compris que l'article L. 642-1 ne se borne pas à mettre en place une cession au profit d'un tiers à la famille du preneur ayant fait une offre de reprise. Le législateur a souhaité, et c'est certainement là la fragilité du dispositif, favoriser le compromis en prévoyant différentes possibilités de désignation de l'exploitant des biens concernés qui doivent être conçues comme classées par ordre de priorité en raison de la présence du terme « à défaut »^{Note 25} : reprise par le bailleur ou sa famille, cession au preneur proposé par le bailleur, cession à tout repreneur dont l'offre est recueillie à défaut, à tout repreneur dont l'offre a été recueillie dans les conditions fixées aux articles L. 642-2, L. 642-4 et L. 642-5. On le voit, le bailleur peut perturber le projet de cession par l'exercice d'un droit de reprise ou la désignation d'un cessionnaire. Il nous semble ici que les intérêts en présence justifient que le texte soit modifié afin que ces possibilités soient supprimées. La proposition dépasse d'ailleurs le seul cadre du traitement des entreprises en difficultés. Beaucoup de ruralistes en conviennent, il manque dans le statut des baux ruraux une disposition favorisant la cession à une personne qui acquiert par ailleurs tous les éléments de l'exploitation. Il ne faut pas oublier que la survie des exploitations agricoles est une préoccupation des pouvoirs publics et elle paraît devoir justifier une hypothèse de cession hors du cadre familial.

20. Le propos s'est ouvert sur la rencontre entre deux réglementations d'ordre public pour souligner les difficultés d'application que cela peut entraîner. Nous l'achevons en reprenant cette idée que les deux réglementations poursuivent un même objectif : la préservation des exploitations agricoles. Il doit conduire le législateur rural à s'inspirer de l'audace qui guide souvent le législateur en matière de procédures collectives.

Egalement dans ce dossier : articles 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41

Note 1 Intervention au colloque organisé le 25 mai 2018 à la faculté de droit de Montpellier sur « Les difficultés des entreprises agricoles ».

Note 2 M. Diesbecq, L'originalité des modes de traitement des difficultés de l'exploitation agricole : de leurs justifications à leurs applications, mémoire en vue de l'examen d'aptitude à la profession de mandataire judiciaire, 2018, spéc. p. 209 et s.

Note 3 S. Lebreton-Derrien, Le bail rural cessible hors cadre familial : un outil de valorisation au service de la transmission de l'entreprise agricole durable, in M.-L. Demeester et V. Mercier (dir.), L'agriculture durable, tome 2 : PUAM, 2018, p. 401 s.

Note 4 Cass. 3e civ., 7 mars 2012, n° 11-14.630 : JurisData n° 2012-003722 ; Bull. civ. III, n° 40 ; RD rur. 2012, comm. 37, obs. S. Crevel.

Note 5 Cass. 3e civ., 7 avr. 2004, n° 02-19.519 : JurisData n° 2004-023255.

Note 6 En revanche, le preneur n'a pas la possibilité de mettre en œuvre certaines prérogatives telles que la mise à disposition du bail : Cass. com., 9 janv. 2001, n° 96-20.161 : JurisData n° 2001-007709 ; Bull. civ. IV, n° 3 ; RD rur. 2001, comm. 128, obs. B. Grimonprez ; JCP N 2001, note Gravillou.

Note 7 Cass. 3e civ., 11 janv. 2006, n° 04-18.710 : JurisData n° 2006-031582 ; Bull. civ. III, n° 11 ; RD rur 2006, comm. 52, obs. S. Crevel ; JCP N 2007, 1150, note F. Roussel ; Rev. loyers 2006, 154, obs. B. Peignot. – Cass. 3e civ., 31 mai 2018, n° 16-25.827 : JurisData n° 2018-009790.

Note 8 Sur ce point V. les observations de B. Peignot sous l'arrêt.

Note 9 Cass. 3e civ., 6 janv. 2010, n° 08-21.536 : JurisData n° 2010-050966 ; Bull. civ. III, n° 3.

Note 10 Sur la question : J. Vallansan, Continuation des contrats en cours. – Bail d'exploitation : JCl. Procédures collectives, fasc. 2336, n° 13.

Note 11 Sur la question : D. Krajewski, Droit rural : Defrénois, Lextenso, 2e éd. 2016, n° 167 s.

Note 12 Il faut toutefois tenir compte d'une jurisprudence qui, en cas de changement de destination des biens loués, s'affranchit des exigences du Code rural pour aboutir à une cause péremptoire de résiliation sur le fondement de l'article 1766 du Code civil.

Note 13 C. Saint-Alary-Houin, La résiliation du bail commercial : LPA 1996, n° 82, p. 22 s.

Note 14 Cass. com., 15 nov. 2016, n° 14-27.045 : JurisData n° 2016-023987 ; Bull. civ. IV, n° 141 ; RLDA 2016, n° 132, p. 35, note D. Krajewski.

Note 15 Cass. com., 19 mai 2015, n° 14-10.366 : JurisData n° 2015-011738 ; Bull. civ. IV, n° 83.

Note 16 On rappellera que le tribunal n'est en aucun cas autorisé à imposer la conclusion d'un bail rural : Cass. com., 14 mars 2000, n° 97-15.924 : JurisData n° 2000-000992 ; Bull. civ. IV, n° 62, RTD com. 2001, p. 220, obs. C. Saint-Alary-Houin.

Note 17 Cass. com., 20 sept. 2017, n° 16-15.829 : JurisData n° 2017-018234.

Note 18 C. Saint-Alary-Houin, *Droit des entreprises en difficulté* : Lextenso, Domat, 10e éd. 2016, n° 1317.

Note 19 Cass. com., 9 juin 1998, n° 96-11.717 : JurisData n° 1998-002649.

Note 20 Cass. com., 28 avr. 1998, n° 95-20.682 : JurisData n° 1998-001896 ; Bull. civ. IV, n° 109 ; Quot. Jur. 1998, n° 49, p. 8, obs. C. Saint-Alary-Houin.

Note 21 Par exemple : C. rur., art. L. 411-32.

Note 22 Cass. com., 27 mai 2014, n° 12-11.674 : JurisData n° 2014-014885 ; RD rur. 2014, comm. 192, obs. C. Lebel.

Note 23 Sur les limitations de cette exclusion : CAA Bordeaux, 10 mars 2016, n° 14BX00828.

Note 24 Cass. com., 28 oct. 2008, n° 06-20.584 : JurisData n° 2008-045586 ; Bull. civ. IV, n° 180.

Note 25 Cass. com., 30 nov. 1993, n° 91-20.358 : JurisData n° 1993-002432 ; Bull. civ. IV, n° 443 ; JCP G 1994, II, 22248, note Ourliac.